Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 10.01.2020) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Delbrück, _____ Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Angefertigt: gez. Harbig Delbrück, 02.06.2020 (Harbig)
Aufstellung	**Beteiligung der Öffentlichkeit**
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses (nach Übertragung der Entscheidungsbefugnisse durch den Rat der Stadt Delbrück) vom 18.06.2020 geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. gez. Peitz Delbrück, 23.06.2020 (Bürgermeister)	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x x x x erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 12.08.2020 bis 26.08.2020 einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 22.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. gez. Peitz Delbrück, 27.08.2020 (Bürgermeister)
Offenlegung	**Satzung**
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschl. 26.11.2020 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 15.10.2020 bekannt gemacht. gez. Peitz Delbrück, 27.11.2020 (Bürgermeister)	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13a BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 15.12.2020 als Satzung beschlossen worden. gez. Peitz Delbrück, 16.12.2020 (Bürgermeister)
Ausfertigung	**Inkrafttreten**
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 15.12.2020 zu Grunde lag. gez. Peitz Delbrück, 16.12.2020 (Bürgermeister)	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 17.12.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. gez. Peitz Delbrück, 17.12.2020 (Bürgermeister)
Übereinstimmung	
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt Der Bürgermeister Delbrück, _____ i. A. (Hückelheim)	**Stadt Delbrück** Gemarkung: Westenholz Flur: 8 Größe des Plangebietes: 0,16 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 14.10.2020

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

GH — Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche

GRZ — nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7 WE — Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in seiner 2. Änderung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

18,00 — Bemaßung in Metern (hier 8,00 Meter)

Höhenbezugspunkt (Höhe in Metern über NHN - Normal-Höhen-Null, in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)

85,48 — Bestandshöhe (in Metern über NHN)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	Haustypen

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine **Gebäudehöhe**, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum obersten Abschluss des Gebäudes, festgesetzt.

minimal	6,50 m
maximal	10,50 m

2. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Liegen diese gleichzeitig parallel zu einer zweiten Verkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) so sind die so angeordneten Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Außerhalb des Zufahrtsbereiches mit einer Tiefe von 5,00 Metern sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sind maximal 7 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Als Dächer sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°,

Bei der Ausführung eines einhüftigen Pultdaches darf der Versatz von obersten Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten.

Dachgauben (§ 89 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW)

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet, Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Traufl ä nge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Traufl ä nge nicht überschreiten,

Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW)

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen, gemessen mittig am Gebäude zwischen dem Höhenbezugspunkt und der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden.

Oberflächengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stell- und Bewegungsflächen nicht dazu führen darf, dass abfließendes Niederschlagswasser der Grundstücke in den öffentlichen Straßenraum gelangt. Für die Grundstücke, deren Niederschlagswasserbeseitigung über die öffentliche Regenwasserkanalisation zu erfolgen hat, gilt, dass Niederschlagswasser mittels entsprechender Entwässerungseinrichtungen (z.B. Entwässerungsrinnen, etc.) der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen ist.

Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke, bis zu einer Tiefe von 5,00 Metern von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,00 m) zulässig. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich. Liegt der Terrassenbereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie, so kann für den näheren Terrassenbereich ein Sichtschutz bis 2,00 m Höhe errichtet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Allgemeine Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG)

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen. Eine Ausfertigung der DIN 18920 kann zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück eingesehen werden.

Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Gesetze und Verordnungen sowie die DIN-Normen und sonstigen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Delbrück, Fachbereich Bauen und Planen, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 1

"Kirchenland"

in

Delbrück - Westenholz

3. Änderung